



Gemeinde Urnäsch
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Baureglement

Vom Gemeinderat beschlossen am:
Von der Einwohnergemeinde genehmigt am:
Vom Regierungsrat genehmigt am:

18. Februar 2009
27. September 2009
15. Juni 2010

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	3
II. Planung	3
III. Überbauungsbestimmungen	4
Art. 15 Schutzzonen, Schutzobjekte.....	8
Art. 16 Kommunale Ortsbildschutzzone	8
Art. 17 Zone mit einheitlicher Bauweise	9
Art. 18 Geschützte Kulturobjekte	9
Art. 19 Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze	9
Art. 20 Naturgefahren der Gemeinde	9
Art. 21 Sicherheit entlang Strassen	10
Art. 22 Ausfahrten und Ausmündungen.....	10
Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 24 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	11
IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen	12
Art. 25 Erhöhte Gestaltungsanforderungen	12
Art. 26 Dachform	12
Art. 27 Dachaufbauten.....	12
Art. 28 Aussenempfangsanlagen.....	13
Art. 29 Umgebungs- und Terraingestaltung.....	13
Art. 30 Kinderspielplätze.....	13
Art. 31 Grundsatz	13
Art. 32 Behebung von Mängeln	14
Art. 33 Mindestmasse.....	14
Art. 34 Benützung von öffentlichem Boden	15
Art. 35 Sicherheit von Baustellen.....	15
Art. 36 Werkleitungen	15
V. Verfahrensbestimmungen	15
Art. 37 Gesuchseinreichung	15
Art. 38 Baueinstellung	15
Art. 39 Gebühren, Kosten.....	16
VI. Schlussbestimmungen	16
Art. 40 Verantwortung, Haftung	16
Art. 41 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen.....	16

Gestützt auf Art. 15 und 48 des Baugesetzes vom 01. Januar 2004, Art.2 Abs.1 sowie Art. 72 des Gesetzes über die Staatsstrassen vom 30. April 1972 erlässt der Gemeinderat Urnäsch folgendes Baureglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck/Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für die gesamte Gemeinde Urnäsch und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung, anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

Art. 2 Vollzug

Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an die Baubewilligungskommission sowie an weitere Organe delegieren.

Art. 3 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.

II. Planung

Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel der Ortsplanung informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Insbesondere werden bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes oder des Richtplanes eine Volksdiskussion und bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen eine Orientierung der betroffenen Bevölkerung durchgeführt.

² Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 5 Annahme und Inkraftsetzung der Sondernutzungspläne

Für die Annahme der Sondernutzungspläne ist der Gemeinderat zuständig. Das Verfahren richtet sich nach Art. 45 ff Baugesetz (BauG, bGS 721.1).

III. Überbauungsbestimmungen**a) Allgemeine Vorschriften****Art. 6** Intensität der baulichen Nutzung

¹ Zur Bemessung der Intensität der baulichen Nutzung gelangt, soweit keine abweichende Regelung gemäss Art. 14 dieses Reglements getroffen wird, die Ausnützungsziffer (BauV Art. 1) zur Anwendung.

² Eine Übertragung der Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 Bauverordnung aufgeführten Bedingungen möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

¹ Altbauten innerhalb der Bauzone können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.

² Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind all jene Gebäude, die vor dem 16.08.1972 erstellt, resp. bewilligt wurden.

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen durchgeführt, darf hierfür von Gebäude- und Grenzabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Art. 8 Talseitig sichtbare Geschosse

¹ Als talseitig sichtbare Geschosse gelten Vollgeschosse sowie sichtbare Untergeschosse. Nicht gerechnet werden Untergeschosse, die das gestaltete Terrain bis Oberkante Decke gemessen, an keiner Stelle um mehr als 1.00 m überragen.

² Ein zusätzliches Untergeschoss darf talseitig in Erscheinung treten, wenn dieses hauptsächlich als Garage genutzt wird. Die zulässig sichtbare Untergeschossfassade ist dabei um mindestens 4.00 m gegenüber der Fassade der Hauptbaute vorzustaffeln.

Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Als Hauptwohnseite gilt die südliche Himmelshälfte.

² Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, können mit Zustimmung der Baubewilligungskommission Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.

Art. 10

Strassenabstand

¹ Gegenüber öffentlichen Strassen ist für Bauten und Anlagen ein Strassenabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten¹, sofern nicht durch Baulinien ein anderes Mass festgelegt ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen (innerorts 5.00 m / ausserorts 6.00 m).

² Die Vorschriften über die Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor.

³ In der Gewerbezone sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern die zu erwartende Verkehrssituation des Bauprojektes dies bedingt.

⁴ Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Behörde im Einzelfall kleinere Strassenabstände bewilligen, sofern dies aus gestalterischen Gründen als gerechtfertigt erscheint.

⁵ Wertvermehrnde Erneuerungen an bestehenden, über die Baulinie bzw. den Strassenabstand ragende Bauten sind nur ausnahmsweise zulässig. Bewilligungen sind nur gegen einen im Grundbuch anzumerkenden Mehrwertrevers zulässig.

⁶ Die Baubewilligungskommission kann in sinngemässer Anwendung der Art. 77 ff. des Gesetzes über die Staatsstrassen, Abweichungen von den Strassenabständen gestatten oder verlangen und Auflagen über die Nutzung des Baulinien- resp. Strassenabstandsbereiches erlassen.

Art. 11

Vorbauten

¹ Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen und dies, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/2 der Fassadenlänge. Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden.

² Die Baubewilligungskommission kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 12

An- und Nebenbauten (Kleinbauten), Kleinstbauten

¹ Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer kann der Grenzabstand auf 2.00 m reduziert werden.

² Unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche dürfen An- und Nebenbauten auf die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die betroffenen Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden.

³ Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungskommission den Gebäudeabstand auf bis zu 2.00 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die

¹ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 21 BR

Wohnhygiene und den Feuerschutz gewährleistet bleiben.

⁴ Für Kleinstbauten (Gartenhäuser, Kleinstierställe etc.) mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² und von höchstens 2.50 m Gesamthöhe gilt ein Grenzabstand von 1.00 m.

b) Zonenvorschriften

Art. 13

Zoneneinteilung

Durch den Zonenplan werden folgende Zonenarten festgelegt:

Bauzonen

- | | |
|---|------------|
| • Kernzone | K |
| • Wohnzonen | W1, W2, W3 |
| • Wohn- und Gewerbebezonen | WG2, WG3 |
| • Gewerbebezonen | GE |
| • Industriezone | I |
| • Kurzzone | KU |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| • Grünzone im Baugebiet | GRi |
| • Verkehrsflächen | VF |

Nichtbauzonen

- | | |
|--------------------------|----|
| • Landwirtschaftszone | L |
| • Übriges Gemeindegebiet | ÜG |

Diesen Grundnutzungszonen können folgende Zonen überlagert werden:

- | | |
|--------------------------------|-----|
| • Grünzonen im Nichtbaugebiet | GRa |
| • Schutzzonen der Gemeinde | |
| • Zone für Wintersport | WS |
| • Zone mit Quartierplanpflicht | |
| • Gefahrenzonen | GZ |

Art. 14

Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ Wo durch Sondernutzungspläne nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

² Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

	K	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE	I	KU	OE	GRi/GRa	L/ÜG ³⁾
Ausnützung	- ²⁾	0.45	0.55	0.65	0.55 / 0.65 ⁴⁾	0.65 / 0.75 ⁴⁾	-	-	-	-	-	-
Anzahl Vollgeschosse max.	- ¹⁾	1	2	3	2	3	-	-	- ¹⁾	- ¹⁾	-	-
talseitig sichtbare Geschosse max.	- ¹⁾	2	3	3	3	3	-	-	- ¹⁾	- ¹⁾	-	-
Gebäudehöhe max.	- ²⁾	5.5m	7.5m	10.0m	8.0m	11.5m	10.5m	13.0m ⁶⁾	- ²⁾	- ²⁾	-	-
Firsthöhe max.	- ¹⁾	10.0m	12.0m	14.5m	12.5m	15.5m	15.0m	16.0m	- ¹⁾	- ¹⁾	-	-
Gebäuelänge max.	-	20.0m	24.0m	35.0m	30.0m	45m	50.0m	60.0m ⁵⁾	- ¹⁾	- ¹⁾	-	-
Grenzabstand: - Klein	3.0m	4.0m	4.0m	5.0m	4.0m	5.0m	5.0m 8.0m ¹⁾	5.0m 8.0m ¹⁾	4.0m	4.0m	3.0m	3.0m
- gross	-	6.0m	6.0m	8.0m	6.0m	8.0m	-	-	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag ⁷⁾	-	x	x	x	x	x	-	-	x	-	-	-
Lärmempfindlichkeitsstufen	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	II	II	III

- Legende:
- 1) Gegenüber anderen Nutzungszonen
 - 2) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung
 - 3) Art. 16 Subsidiäre Regelung (BauV) kommt nicht zur Anwendung
 - 4) Sofern mindestens ein Vollgeschoss gewerblich genutzt wird
 - 5) Grössere Gebäuelängen können durch die Baubewilligungskommission bewilligt werden, sofern betriebstechnisch notwendig und keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen
 - 6) Über max. 1/3 der Gebäudegrundfläche gilt die zulässige Firsthöhe
 - 7) Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge gemäss Art. 9 BauV, jedoch max. 5 m
- x findet Anwendung
- findet keine Anwendung

³ Der Ausbau der Unter- und Dachgeschosse innerhalb der Bauzone ist mit Ausnahme der Wohnzone W3 und der Kernzone in allen Zonen frei. In der Wohnzone W3 ist der Ausbau des Untergeschosses für Wohnzwecke frei, wenn genügend Abstellräume ausgewiesen sind. In der Kernzone ist der Ausbau des Untergeschosses für Wohnzwecke nicht zulässig.

⁴ Ergänzend zu Absatz 2 gelten folgende Bestimmungen:

- A) Zusätzlich zu den in Art. 25, Satz 1, Baugesetz, umschriebenen Nutzungen sind in der Kurzzone zulässig:
- Feriensiedlungen
 - Hotels
 - Gruppenunterkünfte

- Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, wenn sie in einem direkten Zusammenhang mit der kurörtlichen und touristischen Nutzung stehen.

Für Neubauten sowie wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten sind die Bauweise und die von der Überbauung freizuhaltenen Arealteile in einem Sondernutzungsplan festzulegen.

B) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen oder von untergeordneter Bedeutung sind.

c) Schutzvorschriften

Art. 15

Schutzzonen, Schutzobjekte

¹ Die Behörde legt wenn notwendig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglements, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder durch Einzelverfügung fest. Die Festlegungen des Schutzzumfanges erfolgt nach Anhörung der am Schutzzweck interessierten Vereinigungen (Natur- und Heimatschutzverbände).

² Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde ausgeschieden:

- a) Kommunale Ortsbildschutzzone
- b) Zone mit einheitlicher Bauweise
- c) Geschützte Kulturobjekte
- d) Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 16

Kommunale Ortsbildschutzzone

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind.

² Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der bestehenden, wertvollen Bausubstanz anzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

³ Die Baubewilligungskommission kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁵ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten, resp. wieder herzustellen.

⁶ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 17

Zone mit einheitlicher Bauweise

¹ Die Zone mit einheitlicher Bauweise bezeichnet Gebiete mit erhaltenswerten, charakteristisch aufgereihten Bauten.

² Zur Erhaltung der typischen Strassen- und Ortsbilder kann die Baubewilligungskommission für Neu- und Erweiterungsbauten gegenüber der Grundnutzungszone reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen. Die Erfordernisse der Wohnhygiene bleiben vorbehalten.

³ Die wesentlichen Strukturen der bestehenden Bauten wie Gebäudehöhe, -länge und -stellung sowie die Massstäblichkeit der Fassadengliederung sind zu übernehmen.

Art. 18

Geschützte Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten resp. wieder herzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 19

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken sowie sämtliche Feld- und Ufergehölze sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

² Für abgehende Bäume, Hecken und Gehölze sind frühzeitig Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Art. 20

Naturgefahren der Gemeinde

¹ Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete mit Naturgefahren. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zu-

ständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Bauten auf den Standort angewiesen sind.

Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lager von umweltgefährdenden Stoffen usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfügen.

² In Gebieten für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

d) Erschliessungsvorschriften

Art. 21

Sicherheit entlang Strassen

Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden. Bei Staatsstrassen geht das Staatsstrassengesetz vor.

Art. 22

Ausfahrten und Ausmündungen

¹ Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

³ Gegenüber Staatsstrassen sind die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen zu beachten.

Art. 23

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

² Für Wohnnutzungen muss mindestens ein Abstellplatz oder eine Garage pro Wohnung erstellt werden. Für andere Nutzungen legt die Baubewilligungskommission in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest. Zwischenwerte werden ab- resp. aufgerundet.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich 10 % der benötigten Abstellplätze als Besucherparkplätze zu erstellen, wovon mindesten 1 Parkplatz pro Mehrfamilienhaus für Behinderte auszugestalten ist.

⁴ Garagenvorplätze bei Mehrfamilienhäusern gelten mit Ausnahme von Parkplätzen für Besucher nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁵ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten; Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck, etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 24

Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 des Gesetzes über die Staatsstrassen erfüllt, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten. Ist das Erstellen von Abstellplätzen wegen Schutzobjekten nicht möglich, so kann die Baubewilligungskommission ganz oder teilweise auf die Ersatzabgabe verzichten.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich nutzbarer Abstellplätze oder Parkhäuser zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 3'000.– als Ersatzleistungen zu erbringen. Die Beiträge werden vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen

a) Gestaltungsvorschriften

Art. 25

Erhöhte Gestaltungsanforderungen

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:

- a) in den Ortsbildschutzzonen
- b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschaftsbild oder Strassenbild besonders prägen.

Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebung- und Strassenraumgestaltung sowie Reklameanlagen, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und der Grösse der Bauten, der Bepflanzung, etc, so in die landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine einwandfreie Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 26

Dachform

¹ Die Dachform und die Dachmaterialien sind so auszuführen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² In der Ortsbildschutzzone und in der Zone für einheitliche Bauweise sind mit Ausnahme von An- und Nebenbauten keine Flach- und Pultdächer zugelassen.

³ Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis zu 5° sind zu begründen.

Art. 27

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft höchstens die Hälfte, Dachflächenfenster aber höchstens einen Fünftel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Material und Farbe sind dem Hauptdach anzupassen. Dachflächenfenster dürfen pro Fenster max. 1.5 m² betragen.

² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

³ Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge, etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

⁴ Sonnenkollektoren sind architektonisch gut zu gestalten, in die Dachfläche zu integrieren und farblich dem Hauptdach anzupassen.

Art. 28 Aussenempfangsanlagen

¹ Aussenempfangsanlagen sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.

² In Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung und bei kommunalen Kulturobjekten kann die Erstellung von Aussenempfangsanlagen untersagt werden.

³ Der Standort und die Farbgebung zulässiger Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 29 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur soweit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Bauten entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

³ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten zudem kindergerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

⁴ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten kann die Baubewilligungskommission Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen.

Art. 30 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder Überbauungen mit 6 und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen. Die Kinderspielflächen müssen mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen betragen. Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.

² Ist die Erstellung der erforderlichen Kinderspielplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zweckmässig, so hat der Pflchtige eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für öffentliche Spielplätze zu verwenden und beträgt pro m² Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung Fr. 10.–. Der Beitrag wird vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.

b) Bauvorschriften**Art. 31** Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, Schallschutz und Unfallverhütung zu genügen. Sofern keine ge-

setzunglichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA, etc.) abgestellt werden.

² Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

Art. 32

Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instandzustellen oder zu beseitigen. Die Baubewilligungskommission kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.

³ Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädigender Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes, Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

Art. 33

Mindestmasse

¹ Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.

² Bei Wohn- und Schlafräumen hat die Fensterfläche mindestens 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.

³ Die lichte Raumhöhe von Wohn- und Schlafräumen bei neuen Mehrfamilienhäusern hat mind. 2.20 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mind. 2/3 der Bodenfläche einzuhalten.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ist der Zugang zum Erdgeschoss, die Treppen und Liftanlagen möglichst so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Behinderten (Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Behinderten 151.3, Behindertengleichstellungsgesetz BehiG) und Gebrechlichen entsprechen.

⁵ Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern muss mindestens 10 m² betragen.

c) Bauarbeiten

Art. 34 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörden für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.

² Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten des Bauherrn wenn nötig umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 35 Sicherheit von Baustellen

¹ Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Behörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.

² Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.

Art. 36 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs; der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden.

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 37 Gesuchseinreichung

¹ Sämtliche Baugesuche sind bei der Baubewilligungskommission der Gemeinde Urnäsch einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuchs richtet sich insbesondere nach Art. 47 der Bauverordnung sowie weiteren übergeordneten Bestimmungen.

Art. 38 Baueinstellung

Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung sowie bei Verfügungen betreffend Behebung von Mängeln der Sicherheit wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 39

Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.

² Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gebührentarifs für die Gemeinden festgelegt (bGS 153.2).

³ Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

VI. Schlussbestimmungen**Art. 40**

Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

² Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Forderungen haftbar.

³ Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreit niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 41

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht. Ab Rechtskraft dieses Reglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung vom 2. Dezember 2003.

² Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

³ Das Baureglement der Gemeinde Urnäsch vom 16. August 1994 wird aufgehoben.